PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Grande Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- Les ventes de logements existants continueront de fléchir à Sudbury pendant le reste de l'année, mais donneront des signes de reprise à partir du premier trimestre de 2014. Les inscriptions diminuant au même rythme, le marché gardera son équilibre.
- À Sudbury, le prix des habitations croîtra de 4,4 % en 2013 et de 3,6 % en 2014.
- La construction de maisons individuelles subira un recul de 15 % en 2013, mais devrait augmenter de 12 % l'an prochain. Les jumelés, les maisons en rangée et les appartements suivront la même tendance à la baisse cette année, mais on s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations de ces catégories se redressent l'an prochain et atteignent les niveaux de 2012.

Figure 1

Le total des mises en chantier diminue à Sudbury, mais l'activité est stable pour les maisons individuelles

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; p = prévisions)

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Survol de l'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Ralentissement des ventes en 2013

Les ventes de logements existants fléchiront de 7,1 % en 2013. Le terrain perdu au cours des trois premiers mois de l'année sera en partie repris durant les deux trimestres suivants, mais, globalement, les ventes MLS® diminueront. On prévoit toutefois que le marché de la revente se ressaisira en 2014 et progressera de 5,3 %.

Les accédants à la propriété seront les principaux responsables de l'affaiblissement du marché de l'existant. Ils ont, en effet, tendance à reporter leur décision d'acheter une habitation, comme le montre la baisse du taux d'inoccupation à Sudbury. Par ailleurs, les acheteurs déjà propriétaires domineront le marché de la revente, puisqu'ils bénéficient toujours de la faiblesse des taux hypothécaires et sont capables de faire les grosses mises de fonds que nécessitent des habitations de prix supérieur.

L'économie de Sudbury est susceptible d'évoluer en fonction de la conjoncture mondiale à cause de sa dépendance à l'égard des exportations du secteur minier. Les prix du cuivre et du nickel ont fléchi au cours des derniers trimestres, car la demande de métaux industriels s'est contractée en raison du ralentissement de la croissance des pays émergents. Toutefois, Sudbury est bien placée pour retrouver sa vigueur économique en 2014 à mesure que la croissance mondiale gagnera de la vitesse et que les exportations prendront un peu plus de place dans l'économie canadienne.

L'augmentation des prix va dépasser le taux d'inflation

Malgré le recul des ventes, la diminution des nouvelles inscriptions, c'est-à-dire de l'offre, aide à maintenir l'équilibre du marché de l'existant. Le rapport ventes-inscriptions est en baisse mais pas au point de modifier la situation présente du marché de Sudbury, qui restera équilibré l'an prochain.

Les prix continueront de monter à Sudbury. Le prix MLS® moyen augmentera de 4,4 % cette année et de 3,6 % en 2014. Selon les prévisions, la croissance du revenu moyen ne suivra pas celle des prix en 2013 de sorte que les logements deviendront moins abordables à Sudbury. Cependant, elle repartira en 2014, ce qui atténuera la pression à la baisse sur l'abordabilité. En dépit de la hausse persistante des prix, Sudbury demeure l'un des centres urbains de plus de 100 000 habitants les plus abordables au pays.

Marché du neuf

On s'attend à ce que le total des mises en chantier descende à 369 en 2013 et à ce que le recul soit plus important dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs : 200 maisons individuelles et 169 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) devraient être commencés, ce qui correspond à des baisses de 32 et de 30 %, respectivement. L'affaiblissement de la demande de produits de base et le manque de nouveaux capitaux investis dans les mines auront des répercussions négatives sur l'emploi dans la région. En outre, la contraction de la demande de logements existants et l'augmentation des coûts de construction continueront de freiner les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, durant le reste de l'année.

La construction résidentielle devrait redémarrer au début de l'an prochain et le total des unités commencées, atteindre 445 en 2014. Ce sont les jumelés et les maisons en rangée qui seront le moteur de cette reprise, puisque ces ceux catégories engendreront respectivement 32 et 29 % de l'accroissement de l'activité.

Figure 2

Hausse des ventes d'habitations de prix modeste

Sources : ACI (MLS®); prévisions (p) de la SCHL

Le dynamisme grandissant de l'économie mondiale, le retour sur le marché des accédants à la propriété qui cesseront d'attendre une amélioration des prix et la progression de l'emploi attendue dans le groupe des 25-44 ans aideront à stimuler la demande de logements neufs.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées s'accroîtra de 4 % en 2013 pour atteindre 399 012 $, alors que celui des maisons existantes vendues par l'intermédiaire du MLS® sera de 283 258 $. Cet écart entre les prix du neuf et ceux de l'existant sera un facteur supplémentaire qui contribuera au léger ralentissement de la construction de maisons individuelles. La part des unités chères mises en chantier – celles qui coûtent 300 000 $ et plus – demeurera constamment supérieure à 80 % cette année.

La demande d'habitations neuves coûteuses provient des acheteurs d'habitation d'un cran supérieur, qui désirent un logement sur mesure adapté à leurs besoins. Toutefois, les permis de bâtir accordés récemment indiquent qu'un plus grand nombre d'habitations de taille moyenne, plus abordables, seront mises en chantier, sans parler des quelques projets de construction de collectifs qui attendent l'approbation de la ville. Cette tendance devrait se renforcer l'an prochain, à mesure que les constructeurs répondront à la demande revigorée des accédants à la propriété.

Survol de l'économie

Après avoir culminé durant les trois derniers mois de 2012, l'emploi et la rémunération hebdomadaire moyenne donnent des signes de repli dans le Grand Sudbury au premier trimestre de 2013. On s'attend à ce que cette tendance à la baisse persiste durant toute l'année, l'emploi enregistrant une variation de 0,4 % et la rémunération hebdomadaire, de -1,50 %. Toutefois, ces deux facteurs économiques se redresseront l'an prochain : on prévoit une augmentation de 1,20 % de l'emploi et de 1,70 % de la rémunération hebdomadaire moyenne.

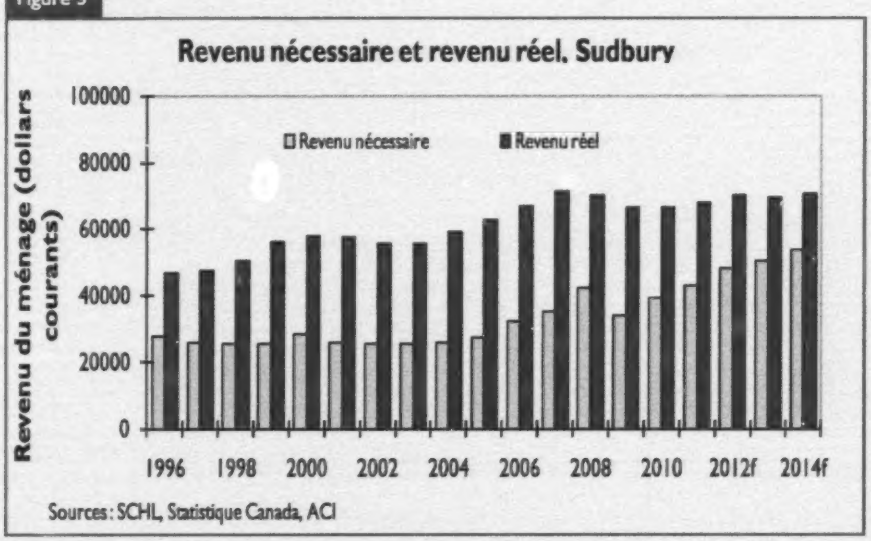
L'économie de Sudbury n'a guère progressé en 2012 par le fait, surtout, de causes extérieures : ralentissement de l'activité économique mondiale, baisse du prix des produits de base, plus forte concurrence d'autres provinces canadiennes et pays producteurs de métaux. Toutefois, l'activité minière devrait reprendre à Sudbury avec la réalisation de quelques projets à l'étude.

Certains de ces projets font partie du programme d'investissement de dix milliards de dollars sur cinq ans que Vale réalise de 2010 à 2015 dans ses activités d'exploitation au Canada. En outre, les projets d'investissement de certaines des plus grandes sociétés minières du monde pourraient rendre plus de capitaux disponibles pour l'exploration et l'exploitation des ressources minières dans la région de Sudbury. L'ouverture de l'École d'architecture de l'Université Laurentienne, qui accueillera ses premiers étudiants en septembre 2013, ne manquera pas d'attirer l'attention des gens qui n'habitent pas le Nord de l'Ontario.

L'immigration sera en constante augmentation pendant la période visée par les prévisions

La pénurie d'ouvriers qualifiés préoccupe grandement les entreprises qui veulent accroître leurs capacités de production, en particulier dans les secteurs des mines et de la construction. Selon une étude récente

Figure 3

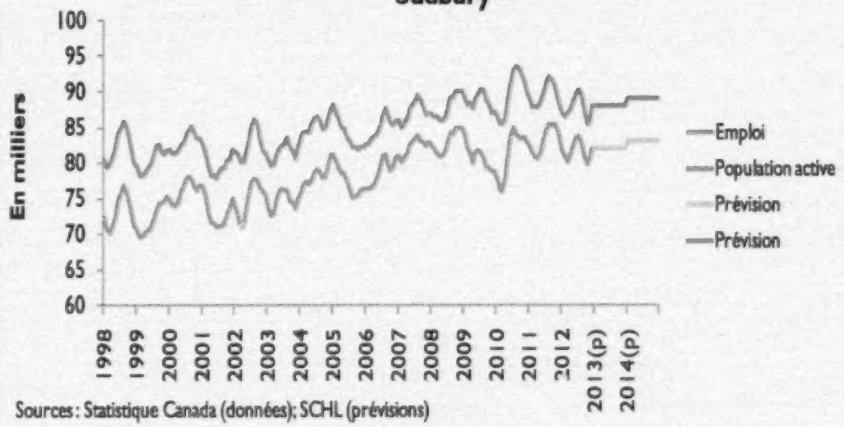


du marché de l'emploi du Grand Sudbury, 21 000 travailleurs prendront leur retraite durant les dix prochaines années et devront être remplacés. Le dernier budget fédéral a créé une nouvelle subvention canadienne pour l'emploi destinée à l'acquisition de compétences. Par ailleurs, Sudbury devrait profiter des flux migratoires tant intérieurs qu'internationaux. La SCHL prévoit une hausse constante du solde migratoire en 2013 et 2014.

Le secteur de la technologie et de l'approvisionnement miniers de Sudbury est le troisième en importance au Canada après ceux de Toronto et de Vancouver. Le redémarrage des exportations de métaux donnera un coup de fouet au secteur de l'approvisionnement minier de Sudbury, en plein essor. Par exemple, tout récemment, un gros fabricant chinois de concasseurs et d'équipements de traitement des minerais a ouvert à Sudbury un centre de ventes et services pour l'Amérique.

Figure 4

Modeste croissance de l'emploi et de la population active à Sudbury



Sources : Statistique Canada (données); SCHL (prévisions)

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR du Grand Sudbury Printemps 2013	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	369	321	294	200	-32,0	250	25,0
Logements collectifs	206	274	242	169	-30,2	195	15,4
Jumelés	4	40	48	34	-29,2	45	32,4
Maisons en rangée	25	54	29	35	20,7	45	28,6
Appartements	177	180	165	100	-39,4	105	5,0
Tous types de logement confondus	575	595	536	369	-31,2	445	20,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	360 289	372 831	383 665	399 012	4,0	410 982	3,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	354 900	366 900	369 900	375 383	1,5	382 890	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	-0,5	0,1	1,3	1,3	-	1,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 244	2 507	2 478	2 303	-7,1	2 424	5,3
Nouvelles inscriptions MLS®	4 673	4 354	4 177	4 041	-3,3	4 168	3,1
Prix MLS® moyen ($)	221 699	229 485	240 312	251 000	4,4	260 000	3,6
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	2,8	2,7	2,5	-0,2	2,4	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	840	881	915	930	-	940	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	81 500	83 200	81 700	82 000	0,4	83 000	1,2
Croissance de l'emploi (%)	1,5	2,1	-1,8	0,4	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	9,3	6,8	6,9	6,8	-	6,7	-
Migration nette	-994	-281	-334	100	-129,9	500	400,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.
Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

65726_2013_B01

17-04-13